



2021

盾客松不動產商業個案分析競賽
Real Estate Case Competition

活動簡章

目錄

- 01 活動概述
- 02 競賽方式
- 03 報名方式
- 04 參賽資格
- 05 競賽內容
- 06 競賽時程
- 07 競賽與評分方式
- 08 獎勵方式
- 09 聯絡資訊
- 附件 標的選擇



活動簡章

01 活動概述

2021盾客松不動產商業個案分析競賽，為國泰人壽不動產部首次於大專院校中舉辦不動產相關的商業競賽，象徵國泰人壽與校園的連結。深耕臺灣商用不動產多年的國泰人壽，不僅連年蟬聯全臺收租最高的金融企業，近年也逐漸年輕化，積極招收年輕新血進入企業。因此透過本次競賽，國泰人壽也期許未來有更多機會，加深學生對國泰人壽不動產部的認識，讓學生將理論與實務相結合。

本競賽將透過市場分析、市場定位、不動產投資策略與可行性評估，以不動產投資或經營管理者的角度，提出創新解決方案，獲得效益最大化。



首次舉辦
不動產相關
商業競賽



培養學生理
論與實務應
用能力



提供現有
不動產問題
解決方案



年輕人才資
源儲備與培
訓

02 競賽方式

本競賽分兩階段進行：初選與決賽，決賽隊伍可參與賽前免費不動產課程工作坊以及Mentor輔導實作。

初選：

- 參賽隊伍須於**4/7(三) 23:59前**填寫線上報名表單並上傳初選提案企劃書電子檔（PDF檔）。
- 初選提案企劃書將由國泰人壽不動產部書面審查與甄選後，於**4/19(一)**於厝邊粉絲專頁（<https://reurl.cc/E24NjK>）公布決賽隊伍名單。

工作坊：

- 時間：4/24(六) 9:00-17:00
- 地點：國泰金融中心（臺北市信義區松仁路9號）

Mentor輔導實作：

- 時間：5/8(六) 13:00-17:00
- 地點：國泰金融中心（臺北市信義區松仁路9號）

決賽：

- 時間：5/22(六) 10:00-18:00
- 地點：國泰金融中心（臺北市信義區松仁路9號）
- 決賽以**現場簡報**方式進行。
- 限初選晉級並有參與決賽工作坊之隊伍參加。
- 參賽隊伍須於**5/21(五) 23:59前**繳交決賽簡報（PPT檔、PDF檔）及相關附件至

prudenceli@cathaylife.com.tw

初選

工作坊

Mentor
輔導實作

決賽

03 報名方式

填寫線上報名表單 (<https://reurl.cc/DvOmz5>)，並於表單中填入姓名、學校與科系名稱、隊伍名稱、聯絡方式以及使用雲端連結方式上傳**初選提案企劃書電子檔** (PDF檔)，企劃書至多6頁，勿超過10MB。

04 參賽資格

大專院校及碩班在學學生，不分科系，每隊3至5人，可跨校組隊。



大專院校



不限背景



跨校組隊

05 競賽內容

初選

國泰人壽在臺灣有200餘棟商業不動產，多數為辦公使用，每年向承租戶收取租金以營運大樓，今年恰逢臺北、臺中、高雄共六棟辦公大樓面臨租約到期問題，且此六棟標的多為屋齡達30年之老舊大樓，但目前僅能選出一棟實施改造。身為一位不動產投資者，試想如何選定投資標的，並提出符合市場需求的最高最有效之經濟效益及可行性。請參賽者發揮自身的想像力、邏輯分析及資料統整能力，針對所選標的規劃出一個不動產投資策略。

不侷限任何形式，可以是依據建案本身、該區產業群聚型態、亦或全球性的未來產經趨勢、政策走向進行分析，進而基於此分析建構一個不侷限任何形式的未來規劃，例如資產活化、新建或改建或任何你想的到的好點子。

比賽標的如附件，請參賽隊伍進行投資標的選擇，選出**一個**最具未來發展性者，提出相應解決方案。投資期間15年，可藉由總體經濟分析、區域分析、產業分析、產品定位、簡易財務評估等，做出未來規劃。

- 形式不拘。
- A4 PDF檔，限制**6頁**以內，勿超過10MB。
- 以文字敘述及圖片為主，美編及排版均不計入評分標準。
- 不得於初選提案企劃書中揭露參賽者個人相關訊息
- 完成後將信件主旨命名為：
隊長姓名-隊名.pdf，來信至prudenceli@cathaylife.com.tw
- 將從初選提案企劃書中選出**8隊**進入決賽

05 競賽內容

工作坊與Mentor輔導實作

初選進入決賽的8隊隊伍，將有資格參與工作坊以及Mentor輔導實作活動。決賽簡報將更注重市場定位、未來規劃與詳細財務可行性評估，透過工作坊提供免費不動產實務操作課程以及專業Mentor輔導各隊實作。藉由國泰人壽不動產部業界資源，讓參賽者更能掌握實務開發流程。詳細規劃如下：

工作坊		講師
商用不動產招商與個案分享		郭文鎧 國泰人壽 副總經理
商用不動產開發流程及財務評估方法		李世錡 國泰人壽不動產投資部 經理
不動產經營管理實務		林士軒 國泰人壽不動產管理部 副理
海外不動產開發創新案例分享		曾俊皓 國泰人壽放款鑑價部 襄理 廖彬傑 國泰人壽放款部 襄理
Mentor輔導實作	講師	內容
臺灣商業不動產現況與未來展望分享	國泰人壽 不動產部主管	商場、旅館、辦公與其他種類商業不動產市場洞悉
各隊共同問題解答		決賽隊伍填寫線上提問表單，統整共同問題後由講師解答
各隊分別由Mentor輔導實作	國泰人壽 不動產部專業人士	八隊將分桌由Mentor進行決賽簡報提問與解惑，解決各隊在實作上的技術性問題

05 競賽內容

決賽

根據初選標的，決賽將進行更深入投資評估分析。決賽將以**現場簡報**的方式呈現，簡報時間限制15分鐘，評審QA問答時間10分鐘。注重邏輯思考、市場趨勢掌握、未來發展與財務評估能力，

以下為決賽簡報參考項目：

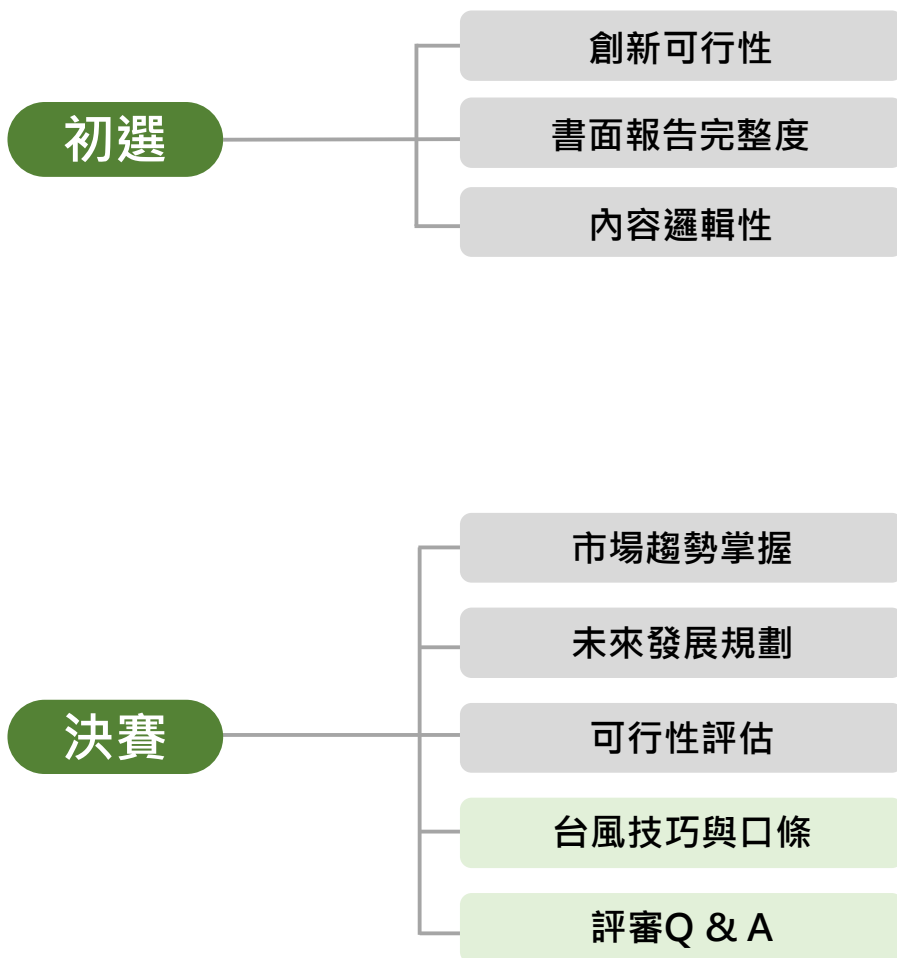
1. **區域分析**：標的資料之整理，並涵蓋所在區域之地理環境、交通概況，及相關法規檢討，完整呈現標的之基本概況。
2. **市場分析**：考量總體經濟概況，並分析產業群聚及未來發展趨勢，結合當地市場需求，分析標的所在市場概況。
3. **產品定位**：透過整體市場發展趨勢及市場區隔研究，分析標的未來之目標市場及客群，並以競爭產品之優劣分析，找出市場缺口，確立標的最適之產品定位。
4. **建築規劃**：視覺化呈現建築之外觀設計，各樓層業種業態安排，及人流車流進出動線、垂直動線規劃。表現不侷限任何形式，手繪、軟體建模、製作動畫、拍攝影片皆可。
5. **財務可行性**：以完整財務計畫評估全案投資可行性。

- 請於**5/21(五) 23:59前**以電子郵件寄出競賽簡報檔(PPT檔、PDF檔)及相關附件至 prudenceli@cathaylife.com.tw
- 不得於報告中揭露參賽者個人相關訊息，包含參賽同學之學校、系所及指導老師姓名等
- 完成後將信件主旨命名為：**隊長姓名-隊名.pdf**
- 決賽將由國泰人壽高階主管進行現場評分，台風與表達方式也將納入評分計算。

06 競賽時程

競賽階段	時間	說明
報名期間	3/15(一)-4/7(三) 23:59前	- 採線上填寫表單報名，須填入報名隊伍相關資料及初選電子檔連結 https://reurl.cc/DvOmz5 (PDF檔，至多 6 頁以內，勿超過 10MB)，檔案名稱命名方式：隊長姓名-隊名.pdf (例如: 林小明-房產大亨.pdf)。 - 封面及內容不得出現參賽同學之學校、系所名稱及指導老師姓名。
決賽名單公布	4/19(一)	- 初選將以書面審查方式進行 - 初選結果將於4/19(一)公布於厝邊粉絲專頁 - 進入決賽隊伍，請隊長於4/20(二) 23:59前透過表單回傳工作坊參加人數
決賽工作坊	4/24(六) 9:00-17:00	- 邀請國泰人壽不動產部主管以實務經驗講授不動產相關課程 • 商用不動產招商與個案分享 • 商用不動產開發流程及財務評估方法 • 不動產經營管理實務 • 海外不動產開發創新案例分享
Mentor 輔導實作	5/8(六) 13:00-17:00	- 邀請國泰人壽不動產部主管分享臺灣商業不動產現況與未來展望 - 分桌由Mentor進行決賽簡報實作解惑 - 進行決賽順序抽籤
決賽簡報	5/22(六) 10:00-18:00	決賽以 現場簡報 方式進行，一組15分鐘簡報時間，並有10分鐘現場評審提問時間。

07 競賽評分方式



08 獎勵方式



獎金新臺幣 80,000 元整、獎狀乙紙



獎金新臺幣 50,000 元整、獎狀乙紙



獎金新臺幣 30,000 元整、獎狀乙紙

- 凡進入決賽隊伍，皆能於決賽當天獲得參賽證明。
- 競賽前三名獲獎隊伍，皆能獲得國泰人壽不動產部實習優先面試機會。

09 聯絡資訊

官方網站



活動官方網站



厝邊 Tshu Pinn 粉絲專頁

如果有什麼想詢問的，歡迎私訊厝邊 Tshu Pinn 粉絲專頁~

聯絡人

林小姐



Address | 10633 臺北市仁愛路四段296號8樓

8F, No. 296, Ren Ai Road, Sec. 4, Taipei 10633, Taiwan, R.O.C.



Phone | 02-2755-1399 #6428



Email | prudenceli@cathaylife.com.tw

附件-標的選擇

A標的	皇家大樓	
建案地址	臺北市大安區敦化南路二段230號	
大樓種類	基地面積(坪)	屋齡
住宅	685	30
B標的	中港大樓	
建案地址	臺中市西區民權路239號	
大樓種類	基地面積(坪)	屋齡
辦公	851	34
C標的	寒軒飯店大樓	
建案地址	高雄市苓雅區四維三路33號	
大樓種類	基地面積(坪)	屋齡
飯店	636	27
D標的	柯達敦南飯店	
建案地址	臺北市大安區敦化南路二段238號	
大樓種類	基地面積(坪)	屋齡
飯店	215	30
E標的	育仁通商大樓	
建案地址	臺中市北區進化路581、583號	
大樓種類	基地面積(坪)	屋齡
辦公	361	29
F標的	逢甲大樓	
建案地址	臺南市中區西門路一段496號	
大樓種類	基地面積(坪)	屋齡
辦公	503	34